

**Propuesta de refuncionalización del sector industrial abandonado de la localidad de General Daniel Cerri (partido de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires) para dinamizar su inserción en el contexto regional\***

Proposta refuncionalização abandonado setor industrial da cidade de General Daniel Cerri (em Bahía Blanca, Buenos Aires) para impulsionar a sua integração no contexto regional

*Offer of refuncionalization of the left industrial sector of the locality of General Daniel Cerri (region of Bahía Blanca, province of Buenos Aires) to stir into action its insertion in the regional context*

*Une proposition de refuncionalización du secteur industriel abandonné de la localité de Général Daniel Cerri (un divisé de Baie Blanche, une province du Buenos Aires) pour dynamiser son insertion dans le contexte regional*

María Amalia Lorda\*\*

María Belén Krasner\*\*\*

Recebido em 17/3/2010; revisado e aprovado em 18/8/2010; aceito em 18/10/2010

---

**Resumen:** La evolución de General Daniel Cerri se caracteriza por la importancia de su complejo industrial. En los últimos años del pasado siglo la localidad vivenció una profunda crisis y la paralización definitiva de la actividad con el cierre de las fábricas. Debido al deterioro del sector, el objetivo del presente trabajo es presentar una propuesta de desarrollo local para dinamizar a la localidad de General Daniel Cerri a través de la refuncionalización del sector industrial abandonado.

**Palabras clave:** Patrimonio local. Propuesta turística. Actores locales.

**Resumo:** General Daniel Cerri evolução caracteriza-se pela importância do seu complexo industrial. Nos últimos anos do século passado, a cidade vive uma crise profunda e cessação definitiva da atividade com o fechamento de fábricas. Devido à deterioração do setor, o objetivo deste trabalho é apresentar uma proposta para impulsionar o desenvolvimento local da cidade de General Daniel Cerri através refuncionalización abandonado setor industrial.

**Palavras-chave:** Patrimônio Local. Sugestões Turismo. Agentes Locais.

**Abstract:** The evolution of General Daniel Cerri is characterized for the importance of its industrial complex. In the last years of the past century the locality lived a deep crisis and the paralyzation of the activity with the closing of the factories. Due to the deterioration of the sector, the aim of this paper is to present a offer of local development for to stir into action the locality of General Daniel Cerri by means of the refuncionalization of the left industrial sector.

**Key-words:** Local heritage. Tourist offer. Local actors.

**Résumé:** L'évolution de Général Daniel Cerri se caractérise par l'importance de son complexe industriel. Durant les dernières années du siècle passé la localité a vécu une crise profonde et la paralysie définitive de l'activité avec la fermeture des usines. Étant donné la détérioration du secteur, l'objectif du présent travail est de présenter une proposition de développement local pour dynamiser à la localité de Général Daniel Cerri à travers la refuncionalización du secteur industriel abandonné.

**Mots-clés:** Patrimoine local. Proposition touristique. Acteurs locaux.

---

## Introducción

En similitud con otras espacialidades de la provincia de Buenos Aires, el partido de Bahía Blanca (en el Sudoeste de la provincia de Buenos Aires), es producto de las

características políticas y económicas de la Argentina agroexportadora. La actividad agrícola ganadera y sus eslabones productivos imprimieron en el espacio su configuración, organizando el territorio a través del surgimiento de pueblos que nacieron a la

---

\* El presente trabajo se enmarca en el PGI "Estrategias de gestión y formación para el desarrollo local en espacios urbanos, periurbanos y rurales del Suroeste Bonaerense". Directora: Dra. María Amalia Lorda y Co-Directora: María Patricia Rosell. Departamento de Geografía y Turismo. Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca (2009-2012).

\*\* Profesora e Investigadora del Departamento de Geografía y Turismo de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, Argentina). E-mail: malorda@criba.edu.ar

\*\*\* Doctoranda de Geografía del Departamento de Geografía y Turismo de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, Argentina). Becaria del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Presidencia de la Nación. E-mail:mbkraser@hotmail.com

vera de los entramados ferroviarios. Los mataderos e industrias cárnicas, así como los medios de transportes férreos y portuarios, constituyeron durante décadas los componentes principales de las dinámicas regionales. Sin embargo, producto de la lógica impuesta por la globalización, los cambios en la demanda como también así la obsolescencia que vuelve a ciertos espacios incapaces de competir bajo las nuevas reglas de juego, se plasma en el paisaje una distribución de fragmentos espaciales insertos en dicha lógica y espacios no incorporados a la misma.

El surgimiento y evolución de la localidad de estudio, General Daniel Cerri (situada a 15km de la ciudad de Bahía Blanca en el Sudoeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina) ha estado estrechamente vinculado al devenir político-económico del país en su acontecer temporal. Es este vínculo el que transformó el espacio, en pocos años a comienzos de siglo XX, para pasar de ser un fortín de vigilancia como avance de la frontera, con escasos habitantes que subsistían mediante la práctica hortícola, a un pujante núcleo industrial de carácter internacional. No obstante, acompañado por las vicisitudes de la transición de los últimos veinte años del pasado siglo, la localidad vivenció una profunda crisis industrial y la paralización definitiva de la actividad con el cierre de sus plantas fabriles.

En la primera década de la pasada centuria la localidad se convirtió en el primer pueblo industrial de la región. La inversión de la Compañía Sansinena de Carnes Congeladas que instala en la localidad un matadero y frigorífico (posteriormente CAP Cuatrerros) y la radicación del lavadero y peladero de pieles Soulas et Fils (luego Lanera Argentina) constituyen un núcleo industrial que vinculó a la localidad con el mundo, en un contexto nacional e internacional que lo permitía.

Las causas de la decadencia fabril son numerosas: decisiones político-económicas nacionales, escasa posibilidad de acción frente a nuevos competidores, manejos inadecuados en las políticas internas de los establecimientos, cambios en la demanda mundial, entre otros. La localización privilegiada del emplazamiento industrial que marcó el progreso de la localidad, se tornó inadecuada impidiendo la posibilidad de competencia con otro frigorífico instalado en proximidades con

amplia disponibilidad de tierras por encontrarse fuera del núcleo urbano y con acceso descentralizado a la ruta nacional n. 3 Sur.

Sin embargo, el caso de General Cerri se diferencia de otros pueblos bonaerenses de alrededor de 5.000 habitantes, en los que en las últimas décadas su comportamiento ha sido recesivo vinculado a que las actividades que les dieron origen perdieron rentabilidad causando el desempleo. Pese a que como en otros espacios las actividades que impulsaron su crecimiento han desaparecido, el incremento de pobladores se ha mantenido. En este comportamiento no puede ser obviado como factor positivo su cercanía a la ciudad de Bahía Blanca, la cual posibilita residir en Cerri por distintos motivos personales y ocuparse laboralmente en la ciudad próxima.

No obstante la localidad se convirtió en un suburbio de la ciudad cabecera del partido (Bahía Blanca), debido a la esperanza ilusoria que los emprendimientos fabriles locales vuelvan a gozar del esplendor de años anteriores. El anhelo alentado por promesas políticas incumplidas ha provocado un estancamiento en la búsqueda de alternativas laborales y, en la recuperación de los espacios que por la falta de mantenimiento y vandalismo presentan un notable aspecto de deterioro. El centro urbano perdió peso en el contexto micro-regional, convirtiéndose en parte integrante del periurbano de Bahía Blanca. Para lograr una política de desarrollo local será imprescindible una toma de conciencia por parte del municipio de los problemas de la localidad e incentivar áreas con potencial.

El presente trabajo tiene como objetivo presentar una propuesta de desarrollo local para dinamizar la espacialidad, a través de la refuncionalización del sector industrial abandonado, rescatando del olvido el patrimonio histórico-cultural edificado en la localidad de General Daniel Cerri. La propuesta surge de un estudio que ha tenido continuidad a través de distintas etapas de análisis las cuales han incluido el tratamiento de los elementos que han contribuido a la transformación del espacio, la caracterización general del área de estudio, y el análisis de la evolución en la ocupación de la espacialidad para lograr el análisis territorial.

Con los procesos de cambios y transformación algunas actividades se vuelven

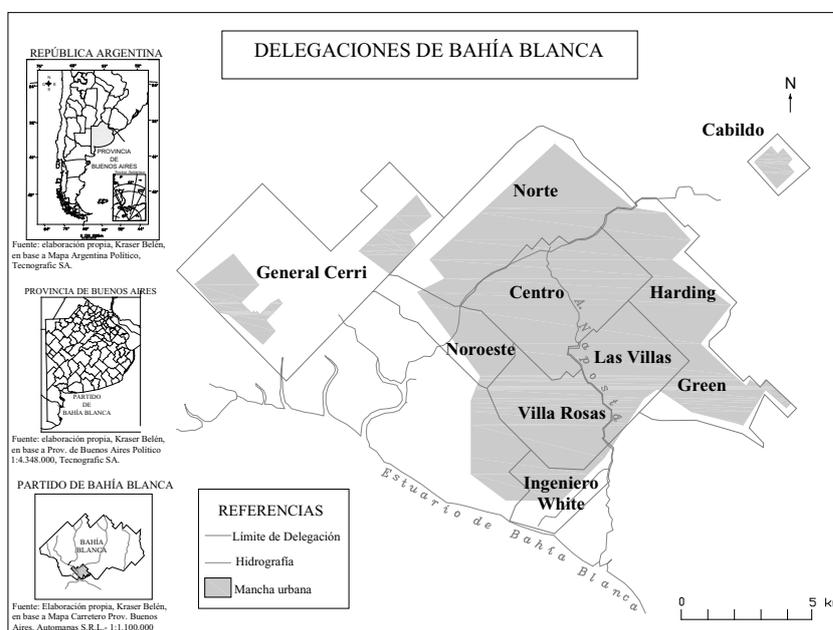
recesivas pero los espacios resguardan potencialidades. Por ello es necesaria la búsqueda de alternativas para la recuperación y refuncionalización de los mismos, utilizando los recursos naturales, económicos y humanos, entre otros. Recursos a los que es preciso incorporar la posibilidad de rescatar el patrimonio histórico y cultural local, valorado en la actualidad mundialmente en una renovada visión del turismo y la conservación. Aprovechando el proceso de transformación en los gustos de la demanda mundial y potenciando las aptitudes, es posible la implementación de actividades no tradicionales que refuncionalicen el espacio, a la vez que revitalicen a General Cerri a través de fuentes laborales y encadenamiento de actividades complementarias; manteniendo su vinculación al sistema de Bahía Blanca e incrementando su dinamismo.

La metodología empleada de carácter cualitativo permite el predominio del trabajo de campo, mediante la recopilación de información por medio de observaciones y

entrevistas semiestructuradas a informantes claves. La búsqueda, interpretación y análisis de bibliografía pertinente permiten establecer el marco de referencia y encuadre teórico del trabajo.

### Delimitación del área de estudio

La Delegación de General Daniel Cerri se localiza al Oeste de la ciudad de Bahía Blanca en el partido homónimo, al Sudoeste de la provincia de Buenos Aires. La misma constituye una de las nueve delegaciones que administra el municipio de Bahía Blanca. El área de estudio, la localidad de General Daniel Cerri (que comanda dicha Delegación), se sitúa fuera del ejido urbano a 15 km al Oeste de la ciudad y es parte del área comprendida por el Gran Bahía Blanca. Cerri es el único núcleo urbano de la delegación, siendo los restantes asentamientos de carácter rural: Alférez San Martín, Sauce Chico, Paraje La Hormiga, Don Ramiro, Villa Bordeu y Los Chañares (Figura 1).



**Figura 1** - Ubicación de la Localidad de General Daniel Cerri - Área de Estudio.

**Fuente:** Elaboración propia, Kraser Ma. Belén (2010), sobre mapa base Sistema de Información Territorial Mapas Bahía Blanca- Departamento de Sistematización de Datos Departamento de Catastro (2005), Municipalidad de Bahía Blanca.

## Marco Teórico

Los acontecimientos políticos y económicos imperantes en distintos períodos históricos imprimen en el espacio local su dinámica organizadora, a través de la ocupación y distribución de usos del suelo. Los patrones de distribución de usos del suelo configuran el paisaje de la ciudad en el cual perviven relictos de prácticas y acciones pasadas de antiguos pobladores, rugosidades al decir de Milton Santos (1990). En el espacio geográfico y concretamente en su aspecto visible - el paisaje - aquellas manifestaciones, tanto materiales como inmateriales, que una sociedad carga de valor y significado conformando su cultura local, se transforman en su patrimonio y la toma de conciencia de ello conforma su identidad. El patrimonio representa, por lo tanto, el conjunto de elementos o recursos presentes o recibidos de un tiempo pasado posibles de conservar en un futuro porque podrían ser utilizados (MONTGOLFIER; NATALI, 1987, en LORDA, 1998).

Para el área de estudio, con el abandono de espacios anteriormente dinámicos, comenzó un proceso de deterioro de los componentes materiales que signaron la evolución de General Cerri, componentes que por la valoración que revisten conforman el patrimonio local, hoy en decaimiento y proceso de desaparición. La importancia de la preservación del patrimonio surge de su valor como testimonio de distintos fenómenos culturales y procesos históricos. En la literatura especialidad y en las transformaciones de las ciudades se ha planteado el interrogante del destino del patrimonio o la forma de utilizarlo una vez salvaguardado o restaurado; si bien se ha enfatizado en mantener el uso que originalmente los definió, también se ha visto en muchos casos que han sido adecuados a nuevos usos en lo que se ha dado en llamar reciclaje, adecuación y hasta reutilización (SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, 2005).

No se puede pretender detener el proceso de transformación de la ciudad sino orientarlo, encontrando un equilibrio con las necesidades y expectativas reales de la población y de la vida actual. Por otro lado,

incorporar a la vida contemporánea inmuebles pertenecientes al patrimonio archi-

tectónico urbano, áreas significativas, conlleva además de la racionalización que significa, la continuación en servicio de un recurso material, el valor agregado en la consideración como bien patrimonial (como fuente de recursos turísticos por sus características propias, por ejemplo). (GARRÉ, 2001, p.17)

Desde inicios de los 80's a partir de las transformaciones que aparecen en las ciudades como respuesta al proceso de globalización económica se observa que determinados objetos urbanos cambian de funciones, transitando el proceso que se ha denominado refuncionalización. La misma es entendida como una mutación, una acción de reconquistar, recuperar y cambiar el uso de antiguos edificios (fábricas obsoletas, extensas áreas portuarias o ferroviarias, entre otros) generalmente en estado de abandono por obsolescencia y falta de funcionalidad, pero con ubicación privilegiada que aporta potenciales usos (GIORIA, 2003).

En todas éstas transformaciones, si bien responden a tendencias globalizantes, están presentes también nuevas sensibilidades colectivas como son los temas referidos al medio ambiente, la calidad de vida y la afirmación de identidades locales, como forma de resaltar aquello que le otorgará singularidad al lugar para que no se pierda la memoria en la mutación de la ciudad. No se trata de un enfoque conservador, con el objeto de mantener construcciones y elementos históricos solamente, sino recobrar la importancia de un área céntrica, con un importante capital edificado, que constituya la recuperación de edificios para mejorar la calidad de vida del área y reconstruir las relaciones entre la población y las actividades, desde una perspectiva adecuada a las nuevas funciones presentes en la ciudad y en la organización de centralidades diversas (GIORIA, 2003).

## Algunas referencias de la evolución del área-estudio

La evolución de la localidad de estudio está caracterizada por ser uno de los pocos poblados de la región en cuya historia son identificables dos fundaciones. La primera, de carácter histórico- administrativo, es la que legalmente se indica en los archivos históricos del Municipio de Bahía Blanca. Esta

fundación del año 1876 fue sustentada en una decisión política debido al contexto histórico nacional, la misma remite a la instalación de un fortín de vigilancia para controlar la frontera suroeste de la provincia de Buenos Aires y así frenar los reiterados saqueos producto de la incursión de grupos nativos que se desplazaban desde la Patagonia argentina y chilena.

Consideramos apropiado centrarnos en la segunda fundación de General Daniel Cerri, la de carácter industrial y que efectivamente contribuyó al despegue socio-económico local. La misma se produce cuando en 1903 la Compañía Sansinena de carnes congeladas, con casa central en Buenos Aires, decide instalar un frigorífico en terrenos de Ernesto Tornquist presidente de la empresa. Algunos años antes, en 1883, el francés Simón Gastón Sansinena radicado en Montevideo instaló en la margen Sur del Riachuelo de Buenos Aires (en Avellaneda) un matadero y grasería que en 1885 fue remodelado por la familia transformándolo en el frigorífico La Negra. En 1890, luego de la crisis económica de 1889 durante la presidencia de Juárez Celman, el frigorífico presentó la quiebra (CARBONE y otros, 2007).

En 1891 Ernesto Tornquist, quien se había desempeñado como banquero, estanciero e industrial, con su compañía económica rehabilita la firma Sansinena y, el frigorífico La Negra se transformó en la Compañía Sansinena de Carnes Congeladas. Su directorio estaba integrado por industriales, banqueros y políticos, entre ellos Carlos Pellegrini presidente de la Nación (CARBONE y otros, 2007).

Distintas sucursales de la firma fueron distribuyéndose en la provincia de Buenos Aires hacia principios del siglo XX. La Compañía Sansinena adquirió una extensión de aproximadamente 2.000has en General Cerri, en terrenos de Ernesto Tornquist en ese momento presidente de la empresa. Años atrás, la Expedición al Desierto había dejado libres miles de hectáreas fértiles o aptas para pastoreo; las tierras se pusieron en venta o se dieron de recompensa a militares y proveedores del ejército. La mayoría no quiso o no pudo conservarlas y las vendió; entre quienes creían en el porvenir del campo argentino Tornquist fue uno de ellos y entre 1880-1884

fue su oportunidad de adquirir a bajos precios cantidades de hectáreas distribuidas en la región pampeana.

Varios factores concurren a la elección del lugar para la instalación del emplazamiento fabril: propiedad de las tierras, disponibilidad de agua del curso fluvial Sauce Chico, acceso al mar con la posibilidad de la construcción de un puerto para la llegada de buques hasta el que se accedería desde el establecimiento por una línea férrea de trocha angosta, intermediación de ramales ferroviarios y, cercanía a un pujante núcleo urbano (Bahía Blanca nombrada ciudad en 1895).

El 1 de octubre de 1903 es inaugurado el emprendimiento industrial. Debido a que los caminos eran intransitables los obreros ocupados en la fábrica debían residir en la localidad y es el mismo Tornquist quien lotea y vende los terrenos próximos a los obreros. También es construida la Colonia Sansinena, siendo uno de los primeros ejemplos de vivienda colectiva en la región destinada a los empleados solteros. Con el inicio de la actividad y la contratación de 400 operarios permanentes que al poco tiempo ascenderían a 850, cifra superada posteriormente, se contabiliza la llegada de numerosas familias. Esto traería aparejado un crecimiento demográfico sostenido.

Desde 1890 fue creciendo en el país una red económico-financiera en la que se observa el avance y la concentración de empresas en personajes como Tornquist, hombre de negocios que gradualmente fue apropiándose de las industrias situadas sobre el Riachuelo de Buenos Aires entre las que se incluían frigoríficos y textiles. La evidencia de esta red es la vinculación de Tornquist con otros grupos que operaron en las márgenes del Riachuelo de Buenos Aires como Bunge y Born, Bemberg, Sansinena y Soulas et Fils (casa matriz de la Textil del Riachuelo y Campomar). La mayoría de las firmas importantes de dicho espacio tuvieron vinculaciones semejantes y, constituyeron una red cuyo poder residía no sólo en los recursos económico-financieros, sino también en su estrecha vinculación con los representantes del ámbito político del momento.

En Abril de 1905 se inaugura junto al frigorífico de General Cerri el lavadero y peladero de pieles Soulas et Fils (luego Lanera

Argentina) y con este hecho la localidad se convierte en el primer pueblo industrial de la región (Fascículos Coleccionables La Nueva Provincia, 2004). La instalación de ambos emprendimientos vincula al poblado con el mundo, en un contexto económico-político nacional que lo permite debido a que la exportación era el pilar fundamental de las actividades.

Los capitales que en principio crean la planta fabril para el lavadero y peladero de pieles fueron de origen francés y pertenecían a la firma JSF, iniciales con las que se denominaba Joseph Soulas et Fils, un grupo económico radicado en Montevideo que luego instaló un lavadero de pieles en Avellaneda (Buenos Aires) siendo proveedor de insumos para la fábrica textil nacional de mayor importancia del país en ese momento, la perteneciente al grupo Campomar. Con el avance de la integración de capitales con los grupos financieros de mayor poderío, como es el caso del grupo Tornquist, la firma Soulas decide la instalación de un lavadero de pieles en Cuatros que aprovecharía la materia prima proveniente del frigorífico. Esta iniciativa era una estrategia que reproducía el funcionamiento de ambas fábricas de manera conjunta en otra espacialidad, como sucediera en las márgenes del Riachuelo en Avellaneda y Barracas Sur (Buenos Aires). Los miembros integrantes del cuerpo directivo, quienes eran los poseedores de capital, eran accionistas mayoritarios en ambas firmas y por lo tanto influían en las decisiones de ambos establecimientos.

Con la instalación del mismo la mayoría de los obreros para el inicio de las actividades fueron traídos desde la sede en Buenos Aires; los operarios y sus familias complementan el incremento demográfico local de inicios del pasado siglo. El aumento de residentes en el espacio industrial requeriría servicios que hacen a una mejor calidad de vida; al respecto, el 18 de febrero de 1906 se crea la escuela de enseñanza inicial n. 14. La idea de entidad social que sustentaban las firmas permite que sean las creadoras de los primeros espacios recreativos y clubes deportivos de la localidad. Además dieron respuesta a las distintas necesidades de la vida urbana, incluso en el aspecto espiritual, ya que fueron las promotoras de la creación de la Parroquia San Miguel Arcángel.

El progreso que marcó el inicio de las actividades de ambos emprendimientos fabriles posicionó a la localidad como un núcleo de importancia regional. Al aumento de población por la radicación de los obreros se suma la instalación de variados locales que satisfacen a la demanda de la creciente población, como también así la elección de vivir en la localidad por parte de comerciantes, a causa de las posibilidades económicas que brindaba una población en constante aumento.

### **El proceso de decadencia del frigorífico en General Daniel Cerri**

Con personal permanente de 800 empleados, e incluso superior en épocas de mayor actividad, la vinculación durante años que mantenían los empleados con la fábrica, dependencia que permaneció por décadas, permitió que distintas generaciones familiares fueran ocupadas en dichas labores. La actividad fabril imponía su dinámica propia en la localidad, marcando tiempos de actividad y descanso, que actuaban en cierta medida como organizadores del día a día. Las instalaciones originales del frigorífico fueron mejoradas tidas oportunidades hasta el cese definitivo de la producción en el año 2000. Con la incorporación de actividades la cantidad de operarios aumentaba y, el establecimiento plasmó en la localidad un dinamismo que la vinculaba a gran parte del país e internacionalmente.

En 1952 el patrimonio de la empresa Sansinena es transferido a la Corporación Argentina de Productores de Carne (CAP). Bajo la nueva administración es habilitado en 1956 el pozo surgente para agua potable y usos industriales y, se descubre el importante acuífero con aguas termales. En el año 1973 se produce la primera intervención del Gobierno Nacional al establecimiento; dichas intervenciones serán sucesivas hasta el año 1989 cuando las actividades cesan por completo.

Comienzan en ese momento a ser implementadas distintas estrategias como alternativas para evitar el cierre de la fábrica. En el año 1990 las instalaciones son alquiladas durante dos años al frigorífico Ramallo que luego en 1992 cesará sus actividades. En el año 1996 la firma paraguaya Translink S.A. adquiere el establecimiento y lo mantiene

en funcionamiento hasta el año 1999 cuando se inician nuevos conflictos, hasta que finalmente en el año 2000 es intervenido por la justicia y se lo decreta en quiebra procediendo al cierre definitivo. Durante el 2005 se llevó a cabo un intento de remate sin éxito. En el año 2007 nuevamente es llevado a remate y en esa oportunidad es adquirido por Manuel Smiriglia (representante de un círculo empresario radicado en la capital del país). En el remate son adquiridas las dependencias inmuebles del frigorífico, pero quedan pendientes de compra por deudas impositivas el predio de 2.000 has en el que se sitúa.

Desde su remate el establecimiento ha permanecido bajo vigilancia, con seguridad privada. Si bien la vigilancia ha frenado el saqueo y vandalismo en las instalaciones, no existe ninguna medida para detener el progresivo deterioro provocado por la falta de mantenimiento. En Diciembre de 2007, luego de varios incendios menores, por las elevadas temperaturas y altos pastizales un incendio provocó importantes daños en las dependencias del ex frigorífico. Pese a que los daños fueron importantes no alcanzó las instalaciones de los edificios principales.

### **Propuesta de desarrollo turístico en el sector industrial abandonado: Refuncionalización del Ex frigorífico CAP Cuatros**

El proyecto tiene como objetivo la reactivación económica local mediante una iniciativa de aprovechamiento del patrimonio edificado del ex frigorífico, su entorno y la abundancia del recurso hídrico subterráneo desaprovechado en los pozos surgentes existentes. Con el fin de la actividad del establecimiento el espacio (edificado y su área circundante) se ha visto sumergido en un progresivo estado de deterioro en el que la escasa vigilancia poco puede hacer para frenar este proceso. Con el cierre del establecimiento fabril, la localidad quedó a la espera de su reapertura, sin plantear las posibilidades de la reutilización del espacio para usos distintos al original. Aprovechando el proceso de transformación actual, mejorando el equipamiento local y estimulando las potencialidades, Cerri puede convertirse en receptora de actividades no tradicionales que sirvan de complemento y apoyo a la ciudad de Bahía Blanca.

### **Descripción**

Luego del remate del inmueble en el año 2007, el carácter privado limitaba la posibilidad de acción en el mismo, ya que sin interés por parte de sus propietarios de iniciar alguna actividad y sin intenciones de venta, convirtió al espacio en ocioso y sin medio alguno para adquirirlo. En el mes de Agosto de 2009 (y hasta la actualidad) la inmobiliaria Nordheimer Negocios Inmobiliarios- Campos y Estancias S. R. L. de Capital Federal anuncia su venta realizando una detallada caracterización del lugar (Figura 2).



**Figura 2** - Edificio y predio del ex frigorífico  
**Fuente:** NORDHEIMER S.R.L. Disponible en: <[www.nordheimer.com](http://www.nordheimer.com)>

Al complejo se ingresa por camino de acceso interno pavimentado en el que se sitúa la casilla de vigilancia. La superficie edilicia cubierta totaliza 55.000m<sup>2</sup>, distribuidos en seis edificios de tres pisos y entresijos, separados por calles internas pavimentadas. Las estructuras en general son construcciones de hierro y hormigón, revestimiento de paredes con azulejos y techos de chapa galvanizada, de hormigón o vidriados. Los pisos son de cemento estampados, refractarios o cerámicos. Se encuentra en las instalaciones vestuarios (capacidad original para 720 hombres y 490 mujeres), laboratorio, oficinas, depósito general, lavaderos de vehículos, garage, unidades sanitarias, guardería, taller mecánico, corrales, entre otros. Además rampas de acceso a los edificios, puentes de unión, cinta transportadora entre pisos y pista de aterrizaje para helicópteros.

El área de servicios se compone de: sistemas de abastecimiento de agua proveniente de pozo surgente de 750m de profundidad

con un caudal de 50 m<sup>3</sup>/hora, con agua potable a 58°C de temperatura y pozo semisurgente de 240m de profundidad con un caudal de 45 m<sup>3</sup>/hora. Para proceder al enfriamiento del agua proveniente del surgente se dispone de dos cisternas de 1000m<sup>3</sup> de capacidad cada una. Sistema de generación de frío, generador diesel, transformadores eléctricos y sistema de generación de vapor (calderas). Finalmente el complejo cuenta con iluminación exterior.

La totalidad de la superficie se encuentra dividida en 10 potreros alambrados, se distribuyen 4 molinos con tanque para obtener agua de napa. La superficie disponible corresponde a 800has para pasturas o verdes y el resto constituye bajos anegables y conformación de lagunas. También se contabiliza la casa para personal de supervisión (100m<sup>2</sup>) y la casa para personal de dirección (construcción de estilo inglés de 2 plantas, con 6 habitaciones, 3 baños completos, cocina, comedor y amplio living con hogar) con parque diseñado por el arquitecto paisajista Carlos Thays y cancha de tenis.

### Propuesta

Con el objetivo de la utilización del antiguo sector industrial abandono, el uso del recurso acuífero desaprovechado y la posibilidad de convertirse en fuente laboral para la localidad, se propone la creación de un complejo SPA- termal. El consumo global de tratamientos de belleza y terapias de agua es una modalidad que se ha ido consolidando en el imaginario colectivo. Vinculado a los parámetros actuales de salud asociada a relajación y, la práctica de reuniones o negocios empresariales en espacios de distensión en la tipología de trabajo - placer, se convierten en los móviles idóneos para la reactivación económica local (en relación a los recursos existentes) y, fortalecidos por la carencia de estos espacios (y servicios) en la ciudad de Bahía Blanca. General Cerri se convertirá así en un complemento de Bahía Blanca, a través de su propio dinamismo.

La variedad de servicios a ser ofrecidos en un spa encuentra como uno de los principales limitantes la disponibilidad del espacio físico. La extensa superficie cubierta de la que disponen las instalaciones del antiguo frigorífico posibilita la implementación de

la modalidad de Spa de Destino (Resort Spa: provee de manera integral un programa para mejorar la calidad del cliente, incluyendo servicios como: hospedaje, alimentación sana, corporales, faciales, hidroterapia, conexión mente - cuerpo y acondicionamiento físico) y Spa de Día (Day Spa: brinda servicios de un solo día en el que no se ofrece alojamiento) (Secretaría de Salud de la República Mexicana, 2004).

En este caso, la diferenciación permite atraer a dos tipos de clientela, aquella que efectúa gastos más moderados con tratamientos seleccionados en sesiones que realiza en un día y, aquella que pernocta y permanece en el establecimiento, que a la vez se comporta como clientela cautiva y por tal motivo demanda y se convierte en consumidora de otros servicios y productos (en este caso no sólo en el complejo, sino también fuera de él en la localidad). Disponiendo de espacio las posibilidades aumentan: gimnasio, piscina interior y exterior, canchas (padle, tenis, entre otros), área para correr y parque. Otras posibilidades que pueden ser incorporadas con otros fines son: espacio para eventos al aire libre (una modalidad que actualmente se va consolidando en la ciudad son los casamientos al aire libre), restaurante, centro de convenciones, salón de fiestas, SUM (salón usos múltiples).

El entorno en el que se sitúa permite, por su cercanía a la costa, brindar algunos de los tratamientos de Spa con Termalismo Marino (Secretaría de Salud de la República Mexicana, 2004). Este comprende instalaciones donde es posible la utilización del medio marino natural mediante servicios con agua de mar, arenas, limos marinos y algas; la implementación de tal modalidad requiere de los estudios necesarios para determinar la calidad y propiedades de los recursos marinos presentes en la costa. Respecto a la clasificación de los centros de termalismo- spa empleada por los agentes de turismo de argentina sustentada en el criterio del ambiente en el que se localiza, para el caso propuesto por situarse en un entorno no urbano se lo consideraría Spa de Campo. En ellos, además de los servicios tradicionales es posible realizar actividades campestres, en contacto con animales, cabalgatas, etc.

El emprendimiento actuaría como fuente laboral para los pobladores y fuente

de ingreso a través de servicios agregados y elaboración de mercancías necesarias para el desarrollo de la actividad. La generación de empleos se concreta a través del propio proyecto como así también de su capacidad de compra de insumos. Asimismo, el entorno genera un valor agregado vinculado a fines turísticos de distinto tipo (histórico, industrial, religioso, cultural, natural) y práctica deportiva. El proyecto pretende articularse con alternativas turísticas locales que puedan vincularse a escala regional. Centrándonos en el ámbito local, es posible mencionar algunos circuitos de atractivo turístico viables:

- a) Valoración de la costa y espacios no antropizados: avistaje de aves, paseos costeros, navegaciones e interpretación ambiental del ecosistema de humedales.
- b) Turismo cinegético (particularmente pesca): existe un tramo férreo de trocha angosta que comunicaba al antiguo frigorífico con el muelle; si bien ha sido levantado en algún sector podría reacondicionarse para su utilización. Por medio de este transporte turistas que permanezcan en el spa o en el hotel podrían ser trasladados hasta el área costera, donde en el muelle podrían realizar distintas actividades diagramadas en el sector del Club de Pesca y Náutica Cerri.
- c) Reactivación del antiguo proyecto turístico denominado La Trochita: mediante transporte férreo podrían visitarse los lugares históricos de la localidad: Estación Férrea Aguará, zona industrial con sus colonias de obreros, antiguas casonas, parroquia San Miguel Arcángel, Fortín Cuatros y pulpería. Este recorrido histórico y cultural puede realizarse en caminatas ya que la extensión no supera los 2km.
- d) Sector del núcleo fundacional: se encuentra el museo local en el Fortín Cuatros y la posibilidad de realizar paseos en carruajes antiguos. El espacio se convierte en un escenario apropiado para representaciones y puestas en escenas de la historia local y nacional de los fortines. La posibilidad de espectáculos al aire libre con danzas típicas y destrezas criollas es otra alternativa, como también lo son los espectáculos nocturnos de luz y sonido relatando pasajes de hechos históricos nacionales y el acondicionamiento de lugares de comida

para la realización de cenas shows con espectáculos folklóricos.

- e) Caminatas al aire libre por la costa del río Sauce Chico (que transcurre en inmediaciones del ex frigorífico) siguiendo el antiguo camino que transitaban los reseros de ganado; un ambiente de campo, río, fauna y flora características, como también así tranquilidad y silencio, torna a la propuesta agradable para aquellos visitantes que busquen el contacto con la naturaleza.
- f) Otra propuesta: Club Sansinena (opción de entretenimiento por su cancha de fútbol donde se juegan partidos de las distintas categorías de la Liga del Sur).

### Fundamentación

Paralelamente con la concentración del fenómeno global se produce una fragmentación vinculada con espacios que se vuelven obsoletos, a los que se los abandona por su falta de rentabilidad, posicionamiento no favorable o simplemente cambios en la demanda por el gusto de los consumidores. Con el decaimiento de ciertas actividades se posiciona la valoración de recursos empleados con fines comerciales que hasta el momento no habían sido demasiado aprovechados; uno de los casos es lo ocurrido con el agua (GIORIA, 2003).

La valoración del agua supera el mero aspecto físico, paisajístico, involucrando otros usos y potencialidades. Los servicios derivados de la misma para tratamientos de estética y belleza, uso milenario, se consolidan en tiempos actuales como sinónimo de calidad en el año 1989, cuando la Organización Mundial de la Salud (OMS) la incorporó como recurso en el tratamiento de afecciones. Actualmente el concepto de calidad excede a la salud física, ligándose a la salud mental y relajación (como alternativa para contrarrestar el mal del stress, característico de la vida actual) ofrecida en centros especializados, pero también afín a una alternativa turística que se posiciona como indicadora de estatus socio-económico.

Localmente la importancia del proyecto se sustenta en la reutilización de un importante patrimonio edilicio abandonado; deteriorado por la falta de mantenimiento. Por otra parte, alentado por la situación actual

de respeto del medio y cuidado del recurso hídrico, la alternativa se plantea como una posibilidad rentable para el aprovechamiento del abundante caudal líquido. Además de la cercanía a la ciudad de Bahía Blanca, con su importante concentración poblacional (284.776 según datos del año 2001 del Censo Nacional de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Censos - INDEC-), uno de los factores que posiciona como viable la iniciativa es que no se localizan centros de tratamientos de salud con agua a una distancia menor de 50km.

La accesibilidad es otro componente relevante en el análisis de la viabilidad del proyecto; la cercanía a Bahía Blanca y la llegada de transporte de pasajeros facilitan el arribo. A nivel nacional el acceso a la ruta nacional n°3 Sur y en cercanías el empalme con rutas provinciales y nacionales, la conformación de un corredor termal en la región, el aeropuerto de Bahía Blanca y helipuerto local son aspectos positivos.

La reciente difusión de las limitaciones por las que no se ha concretado un emprendimiento de estas características, de interés municipal, en la ciudad de Bahía Blanca pone en evidencia la necesidad de este servicio, como también así la existencia en Cerri de un recurso y equipamiento desaprovechado. Tanto la falta de tierras para la instalación del complejo, como el costo de las perforaciones (existentes en Cerri) obstaculizan la concreción del proyecto en Bahía Blanca (La Nueva Provincia, 16 de Agosto de 2009).

La existencia de recursos y equipamiento, la necesidad de fuentes laborales y búsqueda de un perfil local a través de actividades no tradicionales y usos alternativos, como también así la valoración global de la conservación de patrimonio industrial mediante su refuncionalización, nuevas tipologías turísticas, consolidación de las demandas de consumo en tratamientos de estética y salud, posibilidad de publicidad a cualquier parte del mundo por medio del marketing internacional y los modernos medios de telecomuni-

cación, propician un contexto adecuado para el accionar del proyecto.

Como responsables, en este proyecto el promotor para la adquisición del espacio y el inicio de las actividades puede ser el municipio o bien un inversor privado. Como antecedente puede mencionarse la localidad de Villa Elisa en la provincia de Entre Ríos (Argentina), en la que desde hace una década por iniciativa municipal y participación privada funciona un reconocido spa- termal. El municipio como único gestor del proyecto se asegura la obtención total de la renta. Sin embargo, el monto de la inversión inicial limita la posibilidad del dominio del emprendimiento por parte de la comuna. Al respecto es posible una alternativa mixta, público-privada, definiendo las líneas de acción precisas. La ejecución privada de la propuesta puede ser la opción más viable, aunque es preciso que el municipio defina requisitos necesarios para el funcionamiento y su posterior control, impidiendo así que el proyecto se convierta en un enclave ajeno al entorno.

En cuanto a la evaluación económica, la carencia de este tipo de emprendimientos en la ciudad de Bahía Blanca y en una distancia inferior a 50km, la disponibilidad de instalaciones y terrenos aledaños amplios, la posibilidad de adherirse a más de un tipo de spa y brindar variados servicios, contribuyen a una valoración positiva del emprendimiento. En referencia a los beneficios económicos, a causa de la generación de empleo directo e indirecto, es importante la población que podría ser beneficiaria, como también así el municipio si se optara por una vía de acción pública o mixta.

### **Matriz DAFO de la propuesta**

La evaluación de la propuesta se sintetiza en la identificación de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del proyecto mediante criterios de carácter cualitativo (Figura 3).

Componentes	Debilidades	Amenazas	Fortalezas	Oportunidades
Marco Legal	Tenencia privada que mantiene el espacio ocioso			Instalaciones en venta por inmobiliaria Nordheimer
Accesibilidad			Proximidad a ruta nacional, con conexiones regionales Acceso terrestre, aéreo y marítimo	Demanda de espacios verdes para trabajo y descanso (business and resort) de perfil empresarial internacional
Localización			Presencia de surgente y perforaciones. Aislamiento que brinda silencio. Presencia de vegetación abundante. Cercanía a la costa y muelle de pesca. Cercanía a espacios históricos locales. Recuperación del espacio para evitar su deterioro. Instalaciones amplias para distintos usos.	Cercanía a un centro urbano mayor. Interacción con Bahía Blanca como núcleo urbano dinámico.
Agentes	Falta de proyecto desde el municipio. Inmovilidad de cambio en la proyección de la imagen local. Escasa grado de conciencia ciudadana para la defensa y refuncionalización del espacio. Ausencia de ámbitos conjuntos para elaboración de propuestas	Reducida financiación para iniciativa pública		Existencia de Inversores privados interesados en desarrollar proyectos de termalismo en la ciudad.
Socio-económico	Capacitación	Cambios en la demanda	Generación de empleo directo e indirecto Recursos humanos para brindar servicios Centro de formación	Demanda mundial de tratamientos spa. Tendencia del Turismo Industrial.

**Figura 3** - Matriz DAFO de la propuesta de creación de un complejo spa-termal para la refuncionalización del sector industrial abandonado de General Daniel Cerri.

**Fuente:** Elaboración propia, Kraser Ma. Belén.

## Reflexiones finales

Con el paso del tiempo los espacios son transformados y las ciudades evolucionan a través del uso del suelo acompañado de la presencia de elementos materiales, construcciones y edificaciones. Sin embargo, las lógicas socio- económicas como así también las decisiones políticas que alientan ciertas inversiones y actividades no perduran en el tiempo, provocando el abandono de espacios cuyos usos fueron privilegiados en épocas pasadas. La importancia de la protección de estos espacios, además de tener como objetivo evitar la desaparición de los mismos, se alienta en el resguardo de la cultura y el patrimonio de una comunidad. No obstante, no alcanza con la intención de cuidarlos, tampoco es suficiente el cuerpo legal por el que son incorporados en el listado del patrimonio; son necesarias acciones concretas que eviten el deterioro causado por el vandalismo, prácticas destructivas o el paso del tiempo.

Como nuevo paradigma en la protección de viejos inmuebles, componentes del patrimonio local, se impone el uso de los mismos. Concretamente para el proyecto propuesto, la refuncionalización es entendida como clave para la revitalización del núcleo poblacional, actuando como medio de inserción económico en la escala regional y como complemento espacial a la ciudad de Bahía Blanca (cabecera del partido homónimo) para la práctica turística, de tratamientos estéticos y eventos, entre otros. En la lógica global con la homogeneización de los lugares y la pérdida de arraigo existe en paralelo una pugna de fuerzas centrípetas que tienden a defender la especificidad de los lugares, valorando y recuperando aquellos elementos únicos

y distintivos, para el caso propuesto con el valor agregado de una historia particular y un entorno privilegiado.

## Referencias

- CAPEL, Horacio. La rehabilitación y el uso del patrimonio histórico industrial. En: *Documentos Anales Geográficos*, v. 29, p. 19-50, 1996.
- CARBONE, Cecilia y Otros. Carrefour Avellaneda, símbolo de batallas, testimonio de contradicciones. En: *ISFD*, 2007.
- GARRÉ, Fabián. Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda. En: *Conserva*, v. 5, p. 5-21, 2001.
- GIORIA, Blanca María Isabel. Refuncionalización de terrenos del puerto y ferrocarril en la ciudad de Santa Fe, Argentina. En: *Biblio3W Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, VIII, n. 448, 2003.
- LA NUEVA PROVINCIA. General Daniel Cerri. Villa Bordeu, Don Ramiro y Los Chañares. En: *Fascículos Coleccionables Barrios Bahienses*, v. 24, 2004.
- LA NUEVA PROVINCIA. Alternativa turística. El termalismo busca un lugar entre los bahienses. *La Nueva Provincia*, 16 ago. 2009.
- LORDA, María Amalia. *Revalorización del patrimonio cultural y natural en la gestión ambiental urbana*. Experiencia en el área costera de Bahía Blanca y General Daniel Cerri. Bahía Blanca: Departamento de Geografía, Universidad Nacional del Sur, 1998.
- MARENCO, Silvia. Revitalización del núcleo urbano de General Cerri y su área rural circundante. En: *SIGEO*, v. 5, 1994.
- NORDHEIMER. Negocios Inmobiliarios Campos y Estancias. Disponible en: <[www.nordheimer.com](http://www.nordheimer.com)>.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Andrés. *Los retos de la conservación del patrimonio edificado en el siglo XXI*. 2005. Disponible en: <<http://www.rafaellopezrangel.com>>.
- SANTOS, Milton. *Por una geografía nueva*. Madrid: Espasa-Calpe S.A, 1990.
- SECRETARÍA DE SALUD DE LA REPÚBLICA MEXICANA. Norma NMX-TT-009-IMNC-2004. Disponible en: <[www.macroestetica.com](http://www.macroestetica.com), 2004>.